



# 重庆市江津区人民政府 关于印发重庆市江津区集体土地征收 补偿安置实施办法的通知

江津府发〔2021〕15号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，各有关单位：

《重庆市江津区集体土地征收补偿安置实施办法》已经区政府第123次常务会议审议通过，现印发你们，请遵照执行。

重庆市江津区人民政府

2021年7月1日

（此件公开发布）



# 重庆市江津区集体土地征收补偿安置实施办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范本区农民集体所有的土地(以下简称集体土地)征收的补偿安置工作,保障被征收土地的所有权人、使用权人的合法权益,根据《重庆市集体土地征收补偿安置办法》(重庆市人民政府令第344号)、《重庆市人民政府关于公布征地补偿安置标准有关事项的通知》(渝府发〔2021〕14号)和有关法律法规,结合本区实际,制定本实施办法。

**第二条** 本区行政区域内集体土地征收的补偿、人员安置和住房安置,适用本实施办法。

**第三条** 区人民政府负责本行政区域内集体土地征收补偿安置的组织实施工作。

区规划自然资源部门负责对集体土地征收补偿安置具体实施的事务性工作进行管理和监督。

区征地实施机构承担集体土地征收补偿安置具体实施的事务性工作。

区人力资源和社会保障部门负责征地人员安置对象的基本

养老保险和促进就业等工作。

区公安机关负责被征地农村集体经济组织所在地居民户口信息的提供和审核等工作。

区农业农村部门负责征地涉及的农村土地承包经营及承包经营合同管理，农村集体资产管理的指导、协调和监督及农村宅基地管理等工作。

区住房和城乡建设、司法行政、交通、财政、发展改革、民政、林业、信访等其他有关部门按照各自职责，共同做好集体土地征收补偿安置相关工作。

镇人民政府（街道办事处）负责辖区内集体土地征收补偿安置的相关工作。

## **第二章 征地补偿**

**第四条** 征收集体土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村房屋、其他地上附着物和青苗等的补偿费用。

**第五条** 征收农用地、建设用地和未利用地的土地补偿费、安置补助费，不分地类，按照市人民政府制定公布的区片综合地价标准乘以被征收土地面积计算。区片综合地价中，土地补偿费占 30%，安置补助费占 70%。



本区行政区域内，区片综合地价标准按照附件 1 执行。

**第六条** 被征收土地的土地补偿费，按照市人民政府制定公布的土地补偿费标准（区片综合地价的 30%）乘以农村集体经济组织被征收土地面积计算。土地补偿费由区征地实施机构支付给被征地农村集体经济组织。其中，被征收土地为家庭承包土地的，土地补偿费的 80% 由农村集体经济组织按照被征收土地面积发放给承包经营户，土地补偿费的 20% 由农村集体经济组织依法管理和使用；被征收土地为未发包土地或者其他方式承包土地的，土地补偿费由农村集体经济组织依法管理和使用。

被征收土地的安置补助费，按照市人民政府制定公布的安置补助费标准（区片综合地价的 70%）乘以农村集体经济组织被征收土地面积计算。安置补助费由区征地实施机构按照每人 36000 元的发放标准支付给人员安置对象。本款前述方法计算的安置补助费支付后有结余的，结余部分交由农村集体经济组织依法管理和使用；不足的，由区财政部门统筹安排资金予以补足。

**第七条** 农村房屋以不动产权属证书记载的合法建筑面积为准，按照重置价格标准补偿。重置价格标准按照附件 2 执行。

未取得不动产权属证书的房屋，其合法性及合法建筑面积由区人民政府组织区规划自然资源、农业农村、住房城乡建设等部门和镇人民政府（街道办事处）依法予以认定。



**第八条** 被搬迁房屋的装饰装修按照附件 3 规定的标准予以补助，经补助后的装饰装修由征地实施机构处置。

**第九条** 本实施办法所称其他地上附着物，是指除房屋外的建筑物、构筑物以及林木和其他经济作物等；青苗，是指土地上生长的农作物。

青苗、林木和其他经济作物等实行综合定额补偿，以批准征收土地总面积扣除建设用地和林地后的面积为准，综合定额补偿标准为每亩 11000 元；除房屋外的建（构）筑物实行据实清理，补偿标准按照附件 4 执行。

征收林地的林木及附着物补偿标准，按照国家和本市征收林地的有关规定执行，补偿标准低于综合定额标准的，按照综合定额标准进行补偿。

**第十条** 有下列情形之一的，不予补偿：

- （一）违法建（构）筑物；
- （二）已拆除的房屋、房屋已垮塌的部分；
- （三）区人民政府发布征收土地预公告后栽种的青苗及花草、树木等附着物；
- （四）其他不当增加补偿费用的情形。

**第十一条** 截至征收土地预公告发布之日，持有合法证照且从事生产经营活动的，应当综合考虑生产经营年限、规模、类别、

搬迁损失、搬迁难易度等因素，对生产经营者一次性给予搬迁补助费。

农业企业。种植企业，规模化花卉苗木种植按实际种植面积每亩1万元至1.5万元计算一次性搬迁补助费，规模化果园种植按实际种植面积未挂果的每亩7000元、挂果的每亩9000元计算一次性搬迁补助费；规模化畜禽养殖（专业户），存栏牛3头以上、猪羊狗20头以上、鸡鸭鹅兔200只以上为养殖专业户，按牛每头1000元、猪每头80元、羊狗每头30元、鸡鸭鹅兔每只6元计算一次性搬迁补助费；规模化水产养殖，按养殖水面测绘面积每亩2000元计算一次性搬迁补助费。

工业企业。按所搬迁设施设备评估净值的20%计算一次性搬迁补助费；搬迁后丧失使用价值的，按照设施设备评估净值计算一次性搬迁补助费。

旅游（商业、餐饮等）企业。按用于经营服务房屋合法建筑面积不高于每平方米400元计算一次性搬迁补助费。

水、电、气等设施设备按实际安装费用补偿，无法提供实际安装发票的，按搬迁时相应行业主管部门的安装价格补偿；管网（线）迁改按第三方中介机构评审金额进行补偿。

### **第三章 人员安置**



**第十二条** 本实施办法所称人员安置对象应当从征收土地预公告之日计入被征地农村集体经济组织总人口的人员中产生。

下列人员计入被征地农村集体经济组织总人口：

（一）户口登记在被征地农村集体经济组织所在地，且取得该农村集体经济组织土地承包经营权的人员；

（二）因出生、政策性移民将户口登记在被征地农村集体经济组织所在地，且依法享有该农村集体经济组织土地承包经营权的人员；

（三）因合法收养、合法婚姻将户口从其他农村集体经济组织迁入并长期在被征地农村集体经济组织生产生活，且依法享有被征地农村集体经济组织土地承包经营权的人员；

（四）依法享有被征地农村集体经济组织土地承包经营权的在校大中专学生（含硕士、博士研究生）、现役军士和义务兵、儿童福利机构孤儿、服刑人员；

（五）按照本市统筹城乡户籍制度改革有关规定保留征地补偿安置权利的人员；

（六）因其他原因，户口从被征地农村集体经济组织所在地迁出进城落户，但长期在被征地农村集体经济组织生产生活，且取得该农村集体经济组织土地承包经营权的人员。



前款所称“长期”，是指区人民政府发布征收土地预公告之日，在被征地农村集体经济组织连续生产生活1年以上。其中，离婚后再婚配偶及随迁子女在被征地农村集体经济组织连续生产生活3年以上。

**第十三条** 符合本实施办法第十二条规定但有下列情形之一的，不计入被征地农村集体经济组织总人口：

（一）征地前已实行征地人员安置的人员；

（二）国家机关、人民团体、事业单位等在编在职和退休人员。

**第十四条** 农村集体经济组织的土地被全部征收的，按照本实施办法计入被征地农村集体经济组织总人口的人员全部为人员安置对象。

农村集体经济组织的土地被部分征收的，人员安置对象的人数按照被征收土地面积除以被征地农村集体经济组织人均土地面积计算。其中，被征收土地中耕地占比超过农村集体经济组织耕地占比的，人员安置对象人数为按照前款前述方法计算的人数乘以被征收土地中耕地占比再除以农村集体经济组织耕地占比。

前款所称人均土地面积为集体土地所有权证登记的土地总面积（不含已被征收的面积）除以按照本实施办法计入被征地农村集体经济组织总人口数。前款所称农村集体经济组织耕地占比

为集体土地所有权证登记的耕地面积（不含已被征收的面积）占土地总面积（不含已被征收的面积）的比例。

**第十五条** 具体的人员安置对象由被征地农村集体经济组织按照农户被征地多少和剩余耕地情况在农村集体经济组织总人口中确定。镇人民政府（街道办事处）应按以下原则指导农村集体经济组织确定人员安置对象，按照本实施办法第十四条规定计算的人员安置对象人数，全部落实到具体人员：征收家庭承包土地产生的人员安置对象人数，按照被征收耕地数量在被征地农户中从高到低依次确定；征收未发包土地或者其他方式承包土地产生的人员安置对象人数，按照征地后农户剩余人均耕地数量在被征地农户中从低到高依次确定；安置人数仍有结余的，由农村集体经济组织全体成员会议或代表会议讨论确定具体人员。只征收未发包土地和其他方式承包土地的，由农村集体经济组织全体成员会议或代表会议讨论确定具体人员。

具体的人员安置对象经被征地农村集体经济组织公示无异议后，报镇人民政府（街道办事处）初审，区征地实施机构会同区规划自然资源、人力社保、公安、农业农村等部门复核，区人民政府核准。

**第十六条** 征收集体土地应当将符合条件的人员安置对象纳入相应的养老等社会保障体系，并安排人员安置对象的社会保

障费用，主要用于人员安置对象的养老保险等社会保险缴费补贴。

人员安置对象的基本养老保险缴费补贴办法以及社会保障费用的筹集、管理和使用办法，按照市人民政府相关规定执行。

**第十七条** 区人力社保部门应当将劳动力年龄段内有劳动能力、有就业需求的人员安置对象纳入公共就业服务范围，组织开展就业创业服务活动，促进其就业创业。

## **第四章 住房安置**

**第十八条** 农村集体经济组织的土地被全部征收的，按照本实施办法计入被征地农村集体经济组织总人口且享有被征地农村集体经济组织宅基地权利的人员全部为住房安置对象。

农村集体经济组织的土地被部分征收的，征收土地预公告之日，持有征地范围内被搬迁住房的不动产权属证书，且按照本实施办法计入被征地农村集体经济组织总人口的人员为住房安置对象。

征地前已实行征地人员安置但住房未搬迁的人员，在其住房搬迁时纳入住房安置对象范围。

**第十九条** 符合本实施办法第十八条规定但有下列情形之



一的人员，不属于住房安置对象：

（一）本实施办法施行前已实行住房安置的人员；

（二）已享受福利分房、划拨国有土地上自建房以及由单位修建并销售给职工的经济适用房等政策性实物住房的人员。

**第二十条** 住房安置可以采取农村宅基地自建安置、安置房安置或者货币安置等方式。住房安置对象应当以户为单位统一选择一种安置方式，一处宅基地上的住房计为一户，即以不动产首次登记的或者合法建房手续批准的房屋作为计户依据。

选择农村宅基地自建安置的，应当符合镇土地利用总体规划、村庄规划，以及国家和本市关于宅基地建房的有关规定。

住房安置对象实行安置房安置或者货币安置后，该户家庭成员不得再申请农村宅基地新建住房。

**第二十一条** 实行农村宅基地自建安置的，其被拆迁住房按照对应结构重置价格标准的 50%予以自建住房补助，并按农村宅基地审批标准给予每平方米 100 元的新宅基地补助。

**第二十二条** 实行安置房安置或者货币安置的，住房安置对象的住房安置建筑面积标准为每人 30 平方米。

**第二十三条** 住房安置对象夫妻双方均无子女的，实行安置房安置或货币安置时，可以申请增加 15 平方米建筑面积的住房。

住房安置对象的配偶或者未成年子女，不属于被征地农村集

体经济组织总人口范围，但同时符合下列条件的，实行安置房安置或者货币安置时，可以申请 15 平方米建筑面积的住房，与住房安置对象合并安置。

（一）长期居住在被征地范围内；

（二）征地前未实行征地住房安置；

（三）住房安置对象及其配偶、未成年子女均无商品房、农村住房和未享受过福利房、经济适用房、安置房等住房；

（四）不享有其他农村集体经济组织宅基地权利。

前款所称“长期”，是指区人民政府发布征收土地预公告之日，在被征地农村集体经济组织连续居住 1 年以上。其中，离婚后再婚配偶及随迁子女在被征地农村集体经济组织连续居住 3 年以上。

**第二十四条** 实行安置房安置的，应安置建筑面积的部分，按照砖混结构房屋的重置价格标准购买。

因户型设计等原因，以户为单位，安置房超过应安置建筑面积不满 5 平方米的部分，按照安置房建安造价的 50% 购买；超过应安置建筑面积 5 平方米以上不满 10 平方米的部分，按照安置房建安造价购买；超过应安置建筑面积 10 平方米以上的部分，按照住房货币安置价格标准购买。安置房建安造价由区住房城乡建设部门会同区规划自然资源部门核定并予公布。



因户型设计、住房安置对象意愿等原因，购买安置房未达到应安置建筑面积的，不足部分按照本实施办法第二十六条规定的住房货币安置价格标准支付给住房安置对象。

**第二十五条** 安置房应当在国有土地上建设。

区财政部门应当统筹安排安置房的建设资金、首期物业专项维修资金以及居民用电、自来水、天然气、有线电视的安装费用。

**第二十六条** 实行住房货币安置的，货币安置款额等于住房货币安置价格标准乘以应安置建筑面积。

住房货币安置价格标准由区人民政府参照征地范围周边普通商品住房平均价格与砖混结构房屋重置价格标准之差确定，标准按照附件 5 执行。

**第二十七条** 住房安置对象合法拥有两处以上（含两处）农村住房的，只在其享有宅基地权利的住房被搬迁时安置 1 次住房，不得重复安置住房。

**第二十八条** 符合下列情形之一的，其被搬迁房屋按重置价格标准的 50% 予以补助：

- （一）被搬迁住房所有权人均不属于住房安置对象的；
- （二）被搬迁住房所有权人合法拥有两处以上（含两处）农村住房，且按本实施办法第二十七条规定不予住房安置的；
- （三）乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业用房等登

记为非住宅的房屋；

(四)被搬迁住房合法建筑面积扣除应安置建筑面积后剩余房屋面积部分。

**第二十九条** 征地搬迁农村住房，应当支付搬迁费，用于被搬迁户搬家及生产生活设施迁移。搬迁费按户一次性计发，3人以下户（含3人）每户1500元，3人以上户每增加1人增加300元。临时安置户按搬迁两次计发。

实行农村宅基地自建安置的，按照符合宅基地申请条件的人员每人每月360元计算并一次性支付18个月的临时安置费。

实行安置房安置的，按照应安置建筑面积每平方米每月12元计算，并支付自搬迁之月起至安置房交付后6个月止期间的临时安置费。

实行住房货币安置的，按照应安置建筑面积每平方米每月12元计算，并一次性支付12个月的临时安置费。

## **第五章 附则**

**第三十条** 无民事行为能力人或者限制民事行为能力人获得的征地补偿安置费用，按照有关规定一次性支付给其法定监护人。

**第三十一条** 按照本实施办法规定，需要评估的，评估机构由被评估对象的所有权人和征地实施机构在规定时间内共同选择；无正当理由，被评估对象的所有权人在规定时间内不选择的，由征地实施机构采取摇号、抽签等随机选定的方式确定。

**第三十二条** 国家和本市对大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置另有规定的，从其规定。

**第三十三条** 本实施办法自 2021 年 7 月 1 日起施行。2008 年 5 月 21 日印发的《重庆市江津区人民政府关于印发重庆市江津区征地补偿安置实施细则的通知》（江津府发〔2008〕56 号）和 2013 年 10 月 23 日印发的《重庆市江津区人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知》（江津府发〔2013〕70 号）同时废止。

本实施办法施行前已经确定征地补偿安置方案的项目，按照原政策执行。

附件 1

## 江津区区片综合地价标准

单位：万元/亩

区片分类	区片范围	价格标准
I	几江街道、鼎山街道、圣泉街道、双福街道、德感街道、珞璜镇、支坪镇。	5.86
II	白沙镇、四面山镇、四屏镇、中山镇。	5.68
III	柏林镇、蔡家镇、慈云镇、杜市镇、广兴镇、嘉平镇、贾嗣镇、李市镇、龙华镇、石蟆镇、石门镇、塘河镇、吴滩镇、西湖镇、夏坝镇、先锋镇、永兴镇、油溪镇、朱杨镇。	5.46



附件 2

## 江津区农村房屋重置价格补偿标准

单位：元/平方米

类别 \ 结构	房屋结构	补偿标准
钢砼结构	框架（剪力墙）现浇盖	1210
砖混结构	砖墙（条石）预制盖	970
砖木结构	砖墙（木板）穿逗瓦盖	810
	砖墙（片石）瓦盖	760
	砖墙石棉瓦盖 (含石棉瓦、玻纤瓦、彩钢瓦)	660
土墙结构	土墙瓦盖	490
	石棉瓦、玻纤瓦盖	390
简易结构	砖柱（石柱、木柱、钢柱）石棉瓦盖	192
	简易棚房	152

说明：

1.房屋层高在 2.2 米以下（不含 2.2 米），1.5 米以上（含 1.5 米）的，按同类房屋标准的 70%计算补偿；房屋层高在 1.5 米以下（不含 1.5 米），1 米以上（含 1 米）的，按同类房屋标准的 50%计算补偿；房屋层高在 1 米以下（不含 1 米）的，按同类房屋标准的 20%计算补偿。

2.外阳台、滴水按同类房屋的 50%计算。

3.房屋面积以外墙尺寸计算。

4.农村村民住宅限期内搬迁的，按原房补偿标准的 20%给予奖励（简易结构建筑除外）。

5.经补偿后的房屋由征地实施单位负责处置。

附件 3

## 江津区征收集体土地房屋装修装饰补助标准

单位：元/m<sup>2</sup>

类别	房屋结构		装饰装修内容	补助标准
室内装饰装修	土墙结构		门、窗，室内灶台、水缸、洗衣池、石桌（凳）、水电气管线、粮仓、粪池、牲畜圈舍等	100
	砖墙结构（含框架）	清水房	水电气闭路等各种设施、管道齐全，室内用水泥浆或混凝土找平，表面平整，具备基本的生活和居住条件	150
		简装房	清水房基础上，地板采取打磨、墙面刷漆等简单处理，厨房、卫生间、阳台部分用普通地砖处理	250
		中装房	在简装房的基础上，水电工程全部埋设隐蔽，客厅、卫生间、厨房、阳台用普通玻化砖铺设，墙体及顶面乳胶漆处理等	350
		精装房	在中装房的基础上，厨房、卫生间等墙体地面装饰齐全，配置整体橱柜、水槽等设备，客厅、卧室屋顶面有一定的造型、效果及风格，地面采用较好玻化砖或其它装饰材料处理	450
室外	瓷砖类		房屋外墙瓷砖装饰	50
	涂料类		房屋外墙涂料装饰	30

说明：

- 1.室内装饰装修补助按合法建筑面积对应标准据实计算（不含滴水面积），简易房除外。
- 2.室外装饰补助以实际丈量面积为准。
- 3.对装修装饰补助标准存在异议的可采取第三方中介评估方式确定。

附件 4—1

## 江津区征收集体土地上建（构）筑物补偿标准

名称	结构	单位	单价（元）	备注
堡坎	条石	立方米	240	田土堡坎、房屋基础堡坎不予补偿。
	片石	立方米	110	
	砖	立方米	120	
	土围墙	平方米	20	
	三合土、水泥（含板）	平方米	50	
	鱼池壁的三合土	平方米	50	
道路	水泥路面、沥青路面	平方米	120	水泥路面厚度在 20 厘米以上按水泥路面补偿，低于 20 厘米按碎石泥结路面标准补偿。
	碎石（含条石）		60	
	泥结路面		30	
	简易路面（机耕道）			
砖瓦石 灰窑		座	6000	未办理用地手续的和废弃砖瓦、石灰窑一律不予补偿。
水井	条石	立方米	240	水泥水井按容积计算补偿后，一律不再计算材料补偿。
	水泥	立方米	60	
	土井	个	150	
	机井	个	1400	
坟墓	单人	座	2500	由征地单位公告坟主，按期迁葬，逾期不迁葬，按无坟主处理。
	双人		4000	
地坝	石板	平方米	50	地坝：指建设用地以外的，不成形的零星小块弃平地、非人工土质地面晒坝和天然石坝不予补偿。
	水泥		50	
	三合土		50	
	土		20	
粪池	条石、坚石	立方米	240	室内粪坑一律不予补偿。已按标准补偿的粪池，其材料费不再补偿。
	硬打三合土、水泥		60	
	土		20	
水渠	条石、砖砌	立方米	240	
	片石（砖、三合土）		110	

注：条石的堡坎、围墙、水井、粪池、水渠均按条石的方量计算补偿。

附件 4—2

## 江津区征收集体土地上建（构）筑物补偿标准

名称	结构	单位	单价（元）	备注
电杆	9 米以上圆电杆	根	300	电杆、电线指乡镇以下集体、个人投资的。
	水泥方电杆（含 9 米以下圆电杆）	根	250	
电线、电话（含通讯、闭路）	室外照明电线	米·档	4	
	动力电线	米·档	9	
水管	室外饮用水管	米	4	不含市政管网
蔬菜大棚	钢架薄膜	亩	9000	
	预制结构	亩	7000	
	竹木大棚	亩	1500	

说明：

1. 正常使用的沼气池按粪池补偿标准，每立方米增加 30 元补偿。
2. 经补偿后的构筑物、青苗、附着物由被征地单位或个人按时清除，逾期未清除的，视为自动放弃。
3. 被征地农村集体经济组织和个人以外单位所有的杆线、管网，按搬迁成本价据实补偿。但征收土地实施城镇规划建设中按规划迁建的杆线管网按国家相关规定执行。

附件 5

## 江津区集体土地征收住房货币安置价格标准

单位：元/平方米

序号	镇（街）	住房货币安置价格	序号	镇（街）	住房货币安置价格
1	双福街道	6000	16	柏林镇	3000
2	圣泉街道	6000	17	慈云镇	3000
3	德感街道	5500	18	塘河镇	3000
4	几江街道	5500	19	嘉平镇	3000
5	鼎山街道	5500	20	贾嗣镇	3000
6	支坪镇	4500	21	蔡家镇	3000
7	珞璜镇	4500	22	朱杨镇	3000
8	白沙镇	4500	23	杜市镇	3000
9	四屏镇	4000	24	广兴镇	3000
10	四面山镇	4000	25	龙华镇	3000
11	李市镇	3500	26	石门镇	3000
12	油溪镇	3500	27	吴滩镇	3000
13	先锋镇	3500	28	西湖镇	3000
14	中山镇	3000	29	夏坝镇	3000
15	石蟆镇	3000	30	永兴镇	3000